

Scris de newsreporter pe 20 noiembrie 2021, 12:57

Cum iti „fura” dezvoltatorii imobiliari lumina din casa

Am vorbit, intr-un articol precedent al seriei „Zona de confort” despre importanta luminii naturale directe. Tema razelor solare care ajung sau nu in casa este foarte des abordata cand vine vorba de calitatea locuirii din blocurile noi. Evident ca nu de hatarul scenariilor de principiu, ci pentru ca si aici apar probleme. La cererea cititorilor acestei rubrici vom trata acum si acest subiect.



image-2021-11-19-25190469-46-blocuri-new-york.jpg

in ciuda pandemiei, 2021 a adus si o supraincalzire a pietei imobiliare. Cum cererea este acum mare si preturile sunt pe masura. intrebarea ar fi: ce cumparam totusi de banii pe care-i dam dezvoltatorilor imobiliari? HotNews.ro impreuna cu arhitectul Radu Negoita lanseaza "Zona de confort", o serie educativa prin care incercam sa-i ajutam pe romani sa inteleaga la ce anume sa fie atenti atunci cand fac o achizitie imobiliara.

Sunt inca increzator ca apartamentele noi din Romania nu vor avea niciodata parte de bezna cartierelor din orasele aglomerate ale Europei de secol XIX, dar asta nu inseamna ca nu putem pierde o parte din avantajele cu care am avut timp sa ne obisnuim.

Densificarea deja se intampla si are, in parte, o evolutie necontrolata. Lipsa normelor de aplicare

ale unei parti a legislatiei care se ocupa cu locuirea in orase face ca multi dintre tinerii care cumpara la periferie (dar nu numai) sa aiba parte de apartamente mai intunecoase decat cele ale parintilor.

Cresterea densitatii constructiilor are la baza aceeaasi problema care face apartamentele sa fie mai stramte decat ar trebui: lipsa implicarii inteligente a statului in ecuatie.

Detaliez: cand dezvoltatorii isi cresc business-ul, extinderea se face in continuarea primei ctitorii (de obicei, cei aflati la inceput construiesc pe terenuri virane, la marginea oraselor, unde terenul este inca ieftin). Dupa primul bloc, dezvoltatorul cumpara terenul vecin si se ocupa de urmatoarele – mai multi mp vanduti, profit mai generos.

Aici mana invizibila a legii ar putea sa se faca simtita daca rotitele birocratice ar fi fost asamblate in ordinea corecta la momentul potrivit. Sigur ca exista conditionari impuse de autoritati, dar unele dintre ele sunt fum de tigara.

- **Citeste si:**

[Cum iti „fura” dezvoltatorii imobiliari metri patrati din casa \(4\): Cateva exemple care arata ca multe din apartamentele construite azi nu respecta nici macar standardele din comunism](#)

Orice dezvoltator cunoaste cuvantul magic care relaxeaza restrictiile cele hapsane:**PUZ**. Planul Urbanistic Zonal, laolalta cu „fratele sau” PUD, a fost gandit, initial, ca instrument de precizie pentru zone urbane a caror problematica nu a fost patrinsa integral la nivel de PUG (Planul Urbanistic General).

Cu alte cuvinte, daca celor care elaboreaza PUG le scapa ceva la nivel de tesut (si mai apar zone unde reglementarea este incompleta sau imperfecta), acest lucru se poate corecta cu un PUZ daca cine il comanda poate demonstra ca modificarea punctuala este oportuna.

si cum ar putea fi inoportun tocmai ce doreste domnul X, om de afaceri energic care da buna ziua respectuos - si uita-te ca s-a chinuit si a depus si dosarul cu sina pentru PUZ...?

Nu vrea mare lucru, omul munceste si vrea si el sa scoata blocul putin mai mare – prin birourile din primarii zboara inimioare din cutii cu bomboane de ciocolata, iar oamenii sunt recunoscatori cand ii baga in seama cineva de succes.

PUZ-urile ar trebui sa fie instrumente de chirurgie de folosit doar pentru situatii care impun corectii necesare, nu pretexte pentru chirurgie plastica de fason unde scopul unic este augmentarea a tot ce e proeminent.

Din pacate, PUZ-urile sunt regula in orasele noastre, iar scopul preponderent al folosirii lor este satisfacerea cerintelor firmelor care isi doresc sa vanda cat mai multi metri patrati.

[Bucurestiul nu are PUG valabil](#) de o perioada mai lunga decat ar avea voie sa stea cu reglementarea goala, asa ca totul se regleaza prin PUZ-uri (pentru schimbat caracteristici urbanistice la nivel de zone) si PUD-uri (pentru schimbat caracteristici urbanistice la nivel de parcele).

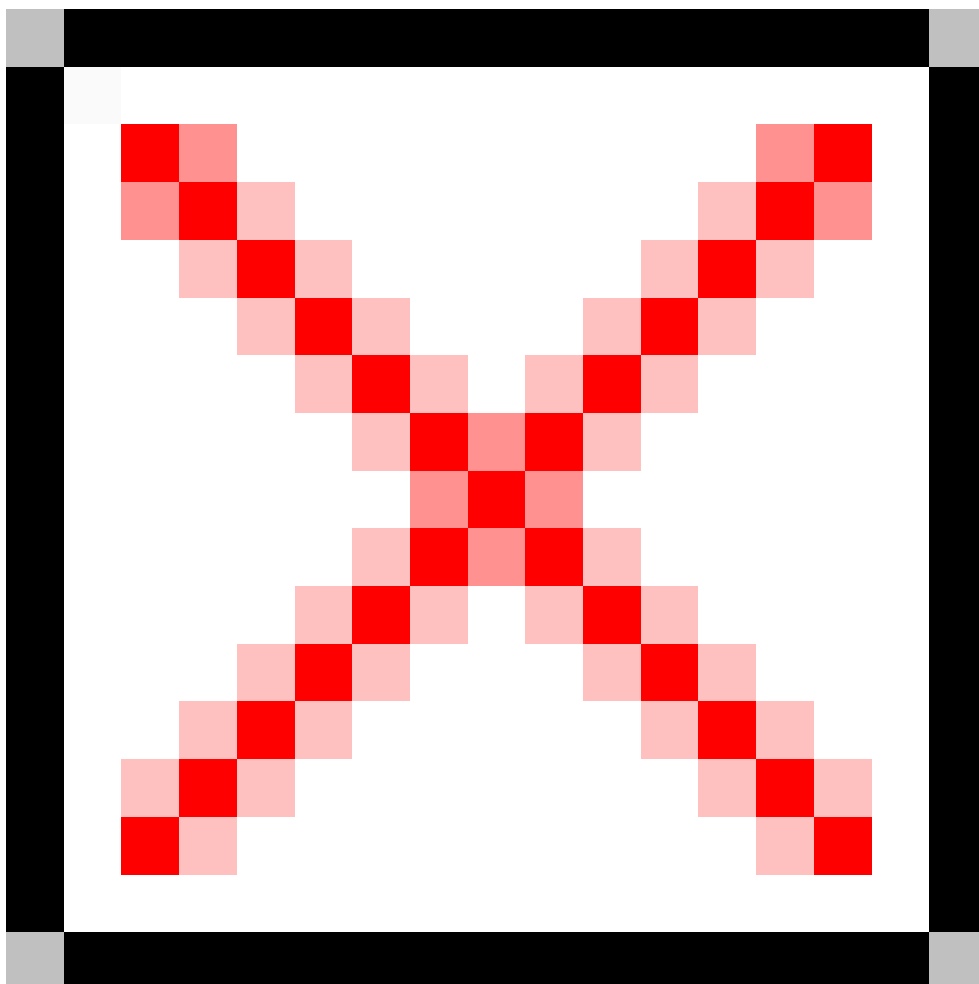
„Pacientul” Bucuresti ar avea acum nevoie de analize pentru detectarea tumorilor, dar primeste vouchere pentru operatii estetice.

- **Citeste si:**

[Cum iti „fura” dezvoltatorii imobiliari metri patrati din casa \(5\): Legatura dintre locuintele noi din Romania si Squid Game-ul coreean plus cum arata un apartament comunist „de lux”](#)

Cum decurge procesul de densificare care ia lumina: daca eu, dezvoltator, nu pot construi un bloc a carui amprenta sa ocupe mai mult de 40% (de exemplu) conform Regulamentului aferent PUG in Unitatea Teritoriala de Referinta cutare, exista o solutie – am sanse sa primesc permisiunea daca pot demonstra ca este oportuna construirea unui bloc mai matahalos (care ocupa, sa zicem, 55% din teren) decat zice vechiul PUG expirat moral, dar cu valabilitatea prelungita (cu conditia obtinerii avizelor cerute).

Maculatura administrativa va trebui, teoretic, sa contina si un studiu de insorire care arata ca vecinii nu au camerele de locuit umbrite excesiv.



Blocuri aglomerate intr-un cartier bucurestean. FOTO: Ioana Cirlig/[Scena9](#)

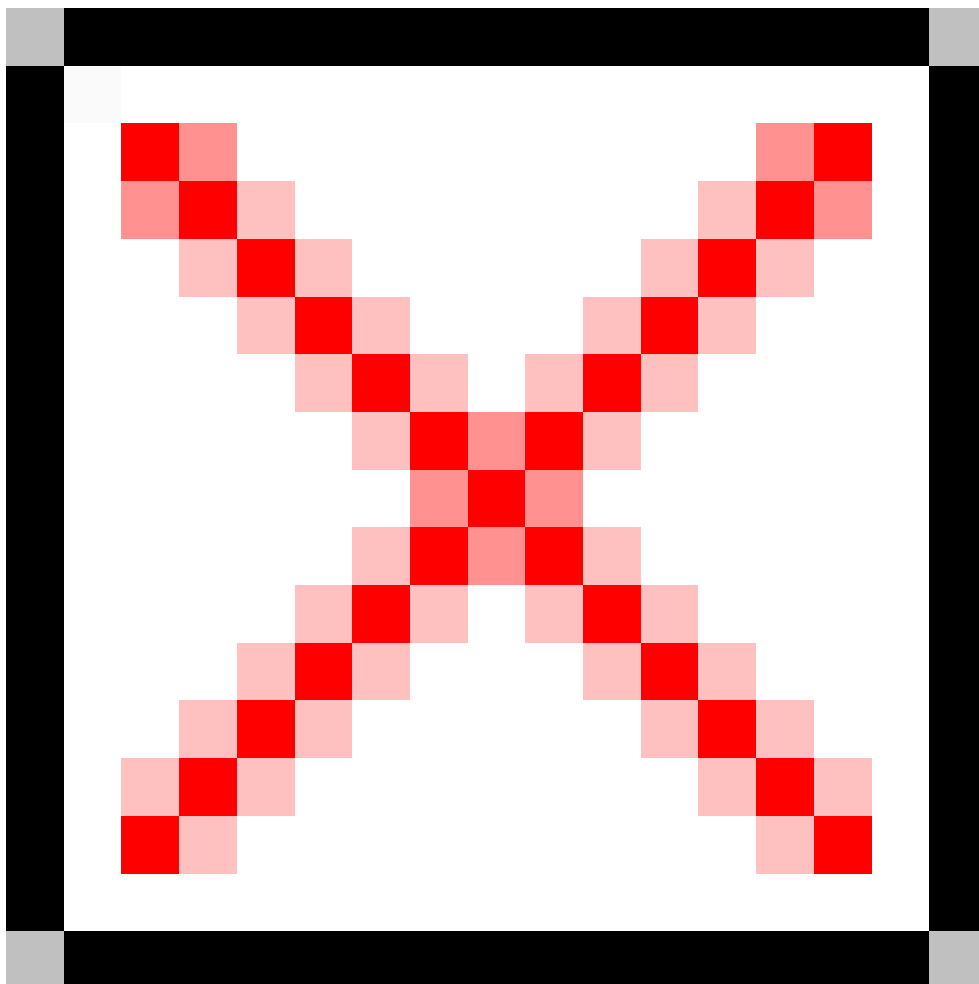
Uneori nu se cere studiu de insorire, alteori se aranjeaza incat „sa fie bine”, iar probleme apar si la blocurile noi inserate intr-un tesut urban existent, dar si la parcelele limitrofe construite de la zero.

Pentru ambele cazuri se gasesc din belsug situatii unde distanta intre constructii nu permite

penetrarea luminii naturale. Ca regula generala, distanta dintre cladirile de locuinte ar trebui sa fie cel putin egala cu jumatatea celei mai inalte dintre ele insa, cel mai adesea, documentatiile PUZ si PUD trebuie sa contina studiul de insorire.

Art. 3/(1) din Ordinul M.S. nr. 119/2014 specifica faptul ca “amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.”

Eu zic ca e un punct de plecare destul de clar.



Imagini de arhiva din New York. FOTO: Shutterstock/ Profimedia

in incheiere, vreau sa amintesc de modul in care au gestionat new-yorkezii densificarea Manhattan-ului: si ca urmare a controverselor legate de efectele staturii Equitable Building, data in folosinta in 1915 (cladire de birouri al carei volum a afectat semnificativ penetrarea luminii catre strada – imaginea de deasupra), municipalitatea a introdus Zoning Resolution in anul urmator, 1916 (fix cu 100 de ani inainte de anul in care Bucurestiul ar fi trebuit sa aiba PUG nou).

Noul cod impunea ca forma cladirilor sa se subtieze catre varf, iar zgarie-norii Art Deco ai anilor 1920-30 pe care ii cunoastem prea bine din filme de acolo isi revendica volumetria.

Ca urmare a trucurilor folosite de arhitectii care aveau clienti puternici de multumit (pe parcelele ocupate integral incepusera sa apara cladiri mai scunde grupate in jurul unui turn), reglementarea a trebuit sa fie schimbata in anii `60 cu una care impunea un procent de ocupare maxim al terenului ce putea fi depasit doar daca dezvoltatorul ceda o parte din teren pentru

amenajarea unui scuar public – astfel a inceput [epoca turnurilor paralelipedice din sticla](#).

Aglomerarile urbane se gestioneaza pornind de la o viziune care se sprijina pe un diagnostic corect. Asta ar trebui sa faca un PUG, sa ofere o viziune practica si instrumentele de aplicare. Normal, prima conditie ar fi ca acesta sa existe.

Concluzia mea este ca organismele au datoria sa impuna reglementari gandite pentru bunastarea publica daca vor sa favorizeze o dezvoltare urbana sanatoasa. Marii dezvoltatori se vor descurca intotdeauna – cu cat mai mari obstacolele, cu atat mai performante (si mai longevive, prin urmare) companiile care le supravietuiesc.

À propos, daca conduceti pe Bulevardul Eroilor spre Academia Militara, amintiti-va ca imaginea de capat de perspectiva arata odata ca cea de dedesubt. Cladirea de birouri care a crescut in spatele acesteia in ultimul an pe strada Progresului (sic!) arata dinspre bulevard ca o cocoasa crescuta pe latura stanga a cladirii Academiei (vazuta din dreptul Casei Radio).

Municipalitatea a considerat ca e OK – pana la urma, omul a avut PUZ, nu?

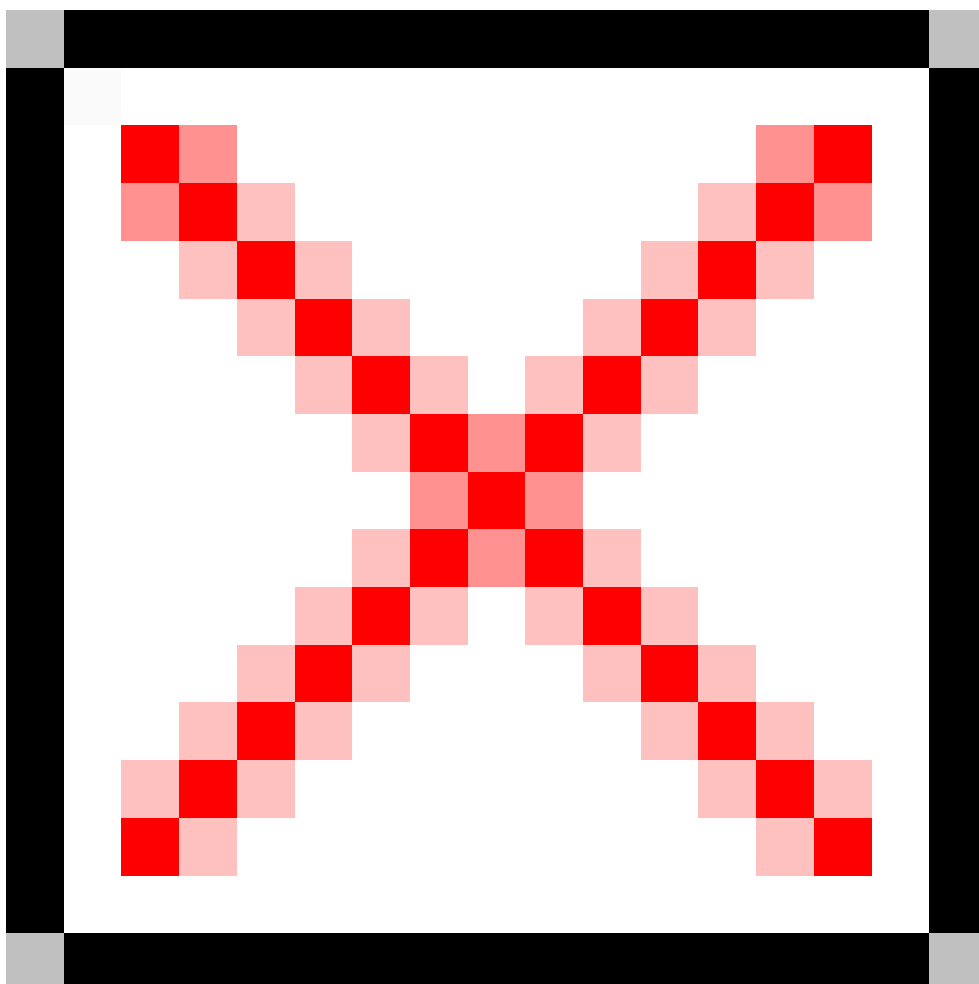


FOTO via Google Maps

Puteti gasi mai multe exemple de practici incorecte din zona imobiliara pe ["Case Strambe pe Radar"](#)

. Deocamdata, aceasta mica incursiune in lumea fascinanta a businessului cu marja de profit de 40% se incheie aici – va multumesc pentru atentie!

Articol de Robert Negoita

Sursa: [HotNews](#)

ADRESA: <http://crct.ro/nyKa>